

MODIF. PGOU - USO TERCIARIO LUCRATIVO C/ FRANKLIN
7-9 TORRECILLAS 35-37
EJEMPLAR "1/2"
25/02/2021
TOMO B + CD
MOD PGOU -FEBRERO 2021
Expediente: 580814/2020 C-4

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 31 MAR 2021
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter definitivo por acuerdo plenario
de fecha 26 MAY 2021
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACION AISLADA DEL PGOU DE ZARAGOZA ¹⁸³

Parcelas sitas en Camino de Torrecilla 35,37 y C/Benjamín Franklin 7, 9.

INDICE:

1. MEMORIA

- 1.1. Formulación de la Propuesta de Modificación Aislada del PGOU.
- 1.2. Ámbito y condiciones urbanísticas vigentes.
- 1.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.
- 1.4. Modificación Aislada del PGOU de menor entidad.
- 1.5. Objeto y conveniencia de esta Modificación Aislada del PGOU.
- 1.6. Contenido material.
- 1.7. Contenido formal
- 1.8. Análisis de su efecto sobre el territorio.

2. PLANOS

- 2.1. PLANO L-13 VIGENTE de calificación y regulación del suelo PGOU de Zaragoza
- 2.2. PLANO L-13 PROPUESTA DE MODIFICADO de calificación y regulación del suelo PGOU de Zaragoza
- 2.3. PLANO 40 VIGENTE de estructura urbanística del PGOU de Zaragoza
- 2.4. PLANO 40 PROPUESTA DE MODIFICADO de estructura urbanística del PGOU de Zaragoza.

3. ANEXOS

- 3.1. Imágenes estado actual del ámbito y su edificación
- 3.2. Ficha urbanística de las parcelas del ámbito
- 3.3. Certificaciones catastrales gráfico-descriptivas de las parcelas catastrales del ámbito.
- 3.4. Certificaciones registrales de las fincas registrales del ámbito
- 3.5. Conformidad de la Propiedad de las parcelas del ámbito
- 3.6. Plano parcelario del ámbito con edificaciones existentes
- 3.7. Propuesta de ordenación orientativa del ámbito.
- 3.8. Ficha de datos urbanísticos (Anexo V NOTEPA)

1. MEMORIA

1.1. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU.

En ejercicio del derecho de petición la entidad mercantil "MAXMAU GESTON INTEGRAL, S.L.U" formuló sugerencia de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza, relativo al cambio de calificación urbanística de la Zona A6 Grado 2 (uso industrial) a Zona A2 Grado 4 (uso terciario) de un ámbito conformado por las parcelas de C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino de Torrecillas 35-37, adjuntando documento técnico justificativo de la procedencia urbanística de dicha solicitud de Modificación Aislada del PGOU.

La referida solicitud fue informada por el Servicio Técnico de Planeamiento con fecha 18 de enero del 2021, y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística con fecha 9 de febrero del 2021, sin plantearse objeciones técnicas ni jurídicas a la misma, e incluyendo algunas consideraciones, se requiere el pronunciamiento previo discrecional al Consejo de Gerencia de Urbanismo, sobre la concurrencia de las razones de interés público que justifique la iniciativa municipal de impulsar su tramitación administrativa. En sesión del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 15 de febrero del 2021 se muestra el parecer favorable de la Corporación Municipal, a la propuesta de Modificación Aislada del PGOU planteada por la entidad mercantil "MAXMAU GESTON INTEGRAL, S.L.U" del ámbito de referencia y con el objeto antes indicado.

Se formula el presente documento propuesta de Modificación Aislada del PGOU, a partir del pronunciamiento previo municipal favorable a la Modificación Aislada del PGOU, y de las consideraciones de los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, con objeto de cambiar la calificación de usos industrial por uso terciario comercial en las parcelas situadas en C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino de Torrecillas 35-37,

El presente documento se elabora como Equipo Redactor por el Arquitecto Juan Manuel Castillo Malo, Colegiado nº 1646 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y el abogado Pablo Pisa Benito, Colegiado nº 3644 del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza. Y se propone por la entidad mercantil "Maxmau Gestión Integral, S.L.U", como titular de derechos para la adquisición de la propiedad de la totalidad de las parcelas del ámbito de la misma situadas en C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino de Torrecillas 35-37, con la aportación de la conformidad de los actuales propietarios con esta Modificación Aislada del PGOU.

1.2. ÁMBITO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

El ámbito de la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza comprende las parcelas catastrales 7849105XM7174H0001OL (finca registral 4657) y 7849106XM7174H0001KL (finca registral 16601) sitas en calle Camino de Torrecilla 35 y 37 respectivamente, y las parcelas catastrales 7849108XM7174H0001DL y 7849107XM7174H0001RL (finca registral 27562-B) sitas en calle Benjamín Franklin 7 y 9 respectivamente, y dos tramos de viario privado. Sus límites son los siguientes:

- Al Noreste, parcelas industriales
- Al Sureste, la calle Camino de Torrecilla
- Al Noroeste, la calle Augusto García Hegardt
- Al Suroeste, la calle Marqués de la Cadena.

El ámbito de la presente Modificación Aislada tiene una superficie total de 5.081,14 metros cuadrados, de los que 401,13m2 corresponden a viario privado de acceso de vehículos con calificación viaria en el PGOU.

En la actualidad las parcelas de referencia se encuentran ocupadas en su mayor por siete naves industriales, en deficiente estado de conservación, que totalizan una superficie edificada de 3.053,80 m2. Se adjunta como anexo plano parcelario con superficies y la siguiente imagen actual del ámbito:



Las parcelas que conforman el ámbito de la presente Modificación Aislada están situadas en el Área de Referencia 53, con clasificación de Suelo Urbano Consolidado calificada en el vigente PGOU como Zona A6 Grado 2 (es exterior al Polígono Cogullada con calificación de Zona A6 Grado1), con la tipología edificatoria de manzanas industriales compactas.

El Plan General establece las siguientes condiciones específicas para el desarrollo edificatorio de la Zona A6- Grado2, que es la calificación urbanística actual del ámbito de referencia:

1. Tipo de edificación.

Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios industriales compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es propio del grado 1.

2. Parcela mínima: 1.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento.

3.1. Retranqueos: 10 metros a vial y 5 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

3.2 Ocupación sobre parcela neta: 90 por ciento. Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimos exigidas por estas normas.

3.3 Altura máxima: La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la industria.

3.4 Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m²/m²

Respecto a las condiciones de uso son comunes para la Zona A-6 Grado 1 y Grado 2, con un uso dominante industrial resultando compatible una regulación muy restringida de alguna específica tipología de uso comercial.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

A la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza le resulta de aplicación el artículo 85 del TRLUA (RDL 1/2014), y en este sentido contiene la presente Memoria en sus apartados específicos 1.5 y 1.8, la justificación de su necesidad o conveniencia, así como el análisis de sus efectos sobre el territorio. Asimismo, en el apartado de planimetría de este documento se incluyen los Planos L-13 vigente y modificado de Calificación y Regulación de Suelo del PGOU, y el Plano nº 40 vigente y modificado de Estructura del PGOU, con lo que se define el nuevo contenido del presente documento de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza, con un grado de precisión similar al PGOU vigente modificado.

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza por su específico objeto y limitado alcance, y considerando que exclusivamente afecta a los suelos de referencia con clasificación de Suelo Urbano Consolidado y condición de solar, con el cambio de calificación de industrial A6 Grado 2 a terciaria A2- Grado 4, y con la nueva calificación viaria de la prolongación del tramo viario del ámbito de la Calle Augusto García Hegart para su conexión con la Calle Marqués de la Cadena, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria conforme a la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental en Aragón

Tampoco esta Modificación Aislada del PGOU incrementa el suelo urbano, ni su densidad a los efectos del artículo 86.1 del TRLUA (RDL 1/2014), ni en lo relativo al artículo 86.4 del TRLUA (RDL 1/2014), tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el PGOU.

Respecto al incremento de superficie edificable que supone el cambio de calificación de los suelos de referencia de Zona A6 Grado 2, con un índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta del 1,2 m²/m², a Zona A2 Grado 4 de terciario lucrativo, con un índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta del 1,5 m²/m², tanto el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación como el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, se han pronunciado ya sobre que el nuevo uso terciario comercial no requiere mayores reservas dotacionales que el industrial previsto.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que la presente Modificación Aislada conlleva la obligación de cesión de superficie privada del ámbito con calificación viaria en el PGOU (tramo de 401,13 m² de la Calle Augusto García Hegart), a lo que se añade con esta Modificación Aislada el cambio de calificación de A6 Grado 2 a viario público de la porción de 171,20 m² de prolongación de dicho tramo de la Calle Augusto García Hegart para su conexión con la C/ Marqués de la Cadena, lo que totaliza una superficie dotacional viaria a ceder por la Propiedad al Ayuntamiento de 572,33 m² (11,26% de las superficie total del ámbito).

Por la Propiedad también se asumirá la formulación del Proyecto de Obras Ordinarias del referido tramo viario de la Calle Augusto García Hegart a ceder ejecutado al Ayuntamiento.

Por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística se informó a efectos del pronunciamiento previo del Consejo de Gerencia de Urbanismo sobre esta Modificación Aislada, que la misma conlleva un incremento de aprovechamiento urbanístico, y la obligación en virtud del artículo 118.4 del TRLUA (RDL 1/2014) de cesión al Ayuntamiento del 10% de dicho incremento de aprovechamiento, no sólo por la diferencia de la edificabilidad máxima sobre parcela neta del 1,2 m²/m² de la Zona A-6 Grado 2 y del 1,5 m², sino por la diferencia de coeficiente de ponderación entre el uso industrial y comercial, considerando el Servicio Técnico de Planeamiento que se asimilaría a los coeficientes de Zona H entre Grupo 1-2 y Grupo 4, con lo que resultaría que la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento sería equivalente al 0,083m²/m² de la nueva tipología terciaria comercial del ámbito. Al resultar el 10% del aprovechamiento municipal inferior a la parcela mínima, procederá su sustitución económica por la Propiedad, tramitándose a tal fin un convenio de gestión urbanística con el Ayuntamiento de Zaragoza, conforme a lo previsto en el artículo 102.2 del TRLUA (RDL 1/2014).

Esta Modificación Aislada del PGOU exclusivamente afecta a las alineaciones y rasantes de la parcela catastral 7849105XM7174H0001OL, en la que se prevé el cambio de calificación de A6 Grado 2 a viario público de la porción de 171,20 m² de prolongación del tramo del ámbito a ceder de la Calle Augusto García Hegart para su conexión con la C/ Marqués de la Cadena. No se afecta al resto de alineaciones de las parcelas del ámbito objeto de esta Modificación Aislada, ni a los varios públicos y solares colindantes.

1.4. MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE MENOR ENTIDAD.

El procedimiento legal a seguir en la tramitación administrativa de la presente Modificación Aislada del PGOU es el previsto en los artículos 85.3 del TRLUA (RDL 1/2014), considerando que, en función del objeto y alcance de la misma, se trata de una modificación de menor entidad que no afecta a las determinaciones del PGOU propias de la ordenación estructural, conforme se detallan en el artículo 40 del TRLUA (RDL 1/2014). Además, el Ayuntamiento de Zaragoza dispone de la homologación del Gobierno de Aragón, a los efectos del artículo 57.4 del TRLUA (R.D. L1/2014), con la acreditación de la disposición de medios técnicos municipales suficientes para que no resulte preceptiva la intervención del Consejo Provincial de Urbanismo, en virtud de acuerdo adoptado con fecha 22 de octubre del 2013.

En consecuencia, tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Aislada del PGOU en sesión plenaria del Ayuntamiento de Zaragoza, y posterior sometimiento por el plazo de un mes al trámite de información pública, procederá, en su caso, la adopción del acuerdo de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

1.5. OBJETO Y CONVENIENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU.

La presente Modificación Aislada del PGOU tiene por exclusivo objeto cambiar la calificación de uso industrial Zona A6 Grado 2 del ámbito de Suelo Urbano Consolidado conformado por las parcelas de C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino Torrecilla 35-37, exterior al Polígono Industrial de Cogullada, por la calificación urbanística de uso terciario comercial A-2 Grado 4, que permita la implantación de un supermercado con un espacio libre privado para estacionamiento de vehículos. Tras conversaciones con los Servicios Municipales, dicho objeto se ha ampliado para reforzar el interés público municipal de esta Modificación Aislada del PGOU, a la calificación como viario público de la porción del ámbito de referencia con calificación A6- Grados 2, que da continuidad a la parte con calificación viaria del mismo de la C/Augusto García Hegart para su conexión con la C/ Marqués de la Cadena.

En la tramitación inicial con objeto de obtener el pronunciamiento municipal previo favorable a esta Modificación Aislada del PGOU, ya se hicieron constar en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación las razones urbanísticas que justificaban su conveniencia:

“La asignación de esta calificación (A2 Grado4), equivalente a la de la parcela contigua, unidad NO, proveniente del Parcial del Sector 50-53/1, supone el establecimiento en Avenida Marqués de la Cadena de un frente comercial de transición entre el tejido residencial (edificación residencial situada frente a las parcelas objeto de la modificación en la calle Torrecillas-Plan Especial Avda Cataluña, Sierra de Alcobierre, Area 53- y Plan Especial Camino de Torrecillas 23-25), y el Polígono Cogullada, desarrollado en los años del Polo de desarrollo y hoy en evidente estado de abandono. (...)

(...) En conclusión la implantación no plantea conflicto con los usos industriales, que se mantienen en las parcelas colindantes orientadas hacia el Polígono de Cogullada posibilitando de acuerdo a su posición fronteriza entre los distintos usos adyacentes, una transición adecuada entre estos usos y la edificación residencial contigua”.

En este mismo sentido, en el documento técnico formulado con la solicitud inicial que ha dado lugar al pronunciamiento municipal previo favorable a esta Modificación Aislada del PGOU, se exponía los siguientes motivos principales que justificaban la misma:

- 1.- Extinción del uso industrial y demanda de uso terciario: El uso industrial en estas parcelas se encuentra extinto y existe una demanda importante de uso terciario particularmente de superficies medias dedicadas a la alimentación.

La implantación en las parcelas de usos terciarios que darían servicio a la población existente en el Distrito no plantearía ningún conflicto con los usos industriales que puedan mantenerse en los terrenos más próximos, orientados hacia el Polígono Cogullada.

- 2.- Coherencia Urbana: La calificación propuesta garantizaría una transición ordenada entre los usos industriales del Polígono Cogullada y la edificación residencial de la Avenida de Cataluña. Se establece un uso terciario de transición entre las colindantes con uso residencial, y los usos industriales de los locales ocupados y con actividad recayentes hacia el interior del Polígono Cogullada.

Debe añadirse respecto a la conveniencia de esta Modificación Aislada del PGOU, y los intereses públicos que concurren en la misma, que conforme a lo informado el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, se va a obtener la cesión de suelo al Ayuntamiento de un tramo de viario municipal que se acondicionará por la Propiedad, así como la obtención de un ingreso económico municipal con la sustitución económica de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, que supone el cambio de calificación de los suelos de referencia de la Zona A6- Grado2 de uso industrial a la Zona A-2, Grado 4 de uso terciario comercial, al ser inferior el aprovechamiento municipal al preciso para la parcela mínima. En el documento técnico inicial formulado a efectos del pronunciamiento previo municipal sobre esta Modificación Aislada del PGOU se aporta informe técnico valorativo del suelo del ámbito en sus condiciones urbanísticas actuales de uso industrial y en las condiciones urbanísticas propuestas de uso comercial, con objeto de que sirva de referencia valorativa a efectos de la sustitución económica del 10% de cesión del incremento de aprovechamiento urbanístico del Área con el uso comercial.

1.6. CONTENIDO MATERIAL.

El contenido material de la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU se corresponde con su objeto, que es el cambio en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado conformado por las parcelas de C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino Torrecilla 35-37 de la vigente zonificación industrial Zona A6, Grado 2 a la zonificación terciaria comercial A2 Grado 4, que permita la implantación en dicho ámbito de un supermercado con su espacio libre para estacionamientos

En el artículo 4.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU se regula la tipología de edificación de la Zona A-2 en edificios aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de terciaria lucrativo para el grado 4, que excluye el uso de vivienda. Se regula el régimen de usos del grado 4 en el artículo 4.2.6 bis) de las Normas Urbanísticas,

Respecto a las condiciones de aprovechamiento aplicables a la Zona A-2 Grado 4, se regulan en el artículo 4.2.5.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU para las parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas, y son las siguientes:

- A) Ocupación del suelo: En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas se permite el 100 por ciento.
- B) Alturas: Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias.
- C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta: 1,5 m²/m²
- D) Posición: Se aplican las normas generales contenidas en el artículo 4.2.2, salvo en lo establecido en sus apartados 4 y 5 con respecto a las distancias entre edificios, aplicándose en su lugar las siguientes normas.
 - La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0,4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que solo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.
 - La separación mínima entre edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos el siguiente:

*Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.

*Cuando la otra parcela no admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio más alto.

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar otras condiciones, los edificios exteriores a ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

También forma parte del contenido material de esta Modificación Aislada del PGOU, el cambio de calificación de uso industrial A-6 Grado 2 de la porción del ámbito de referencia que da continuidad a la parte con calificación viaria del mismo de la C/Augusto García Hegart para su conexión con la C/ Marqués de la Cadena.

1.7. CONTENIDO FORMAL

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU con objeto de cambiar la zonificación A6 Grado 2 por A2 Grado 4 del ámbito conformado por las parcelas de C/ Benjamín Franklin 7-9 y Camino Torrecilla 35-37, y por viario público en la porción que da continuidad a la parte con calificación viaria del mismo de la C/Augusto García Hegart para su conexión con la C/ Marqués de la Cadena, en cumplimiento del artículo 85.1 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (D.L 1/2014), y para que tenga la definición del nuevo contenido propuesto en esta Modificación del PGOU similar al contenido modificado del PGOU actual, contiene, además de la Memoria Justificativa, la siguiente documentación gráfica, con los planos que se ven afectados del vigente PGOU por la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU:

- Plano L-13 vigente y modificado de calificación y regulación de suelo, se cambia la calificación A6 Grado 2 por A2 Grado 4, y se grafía en blanco la nueva porción de viario público.
- Plano 40 vigente y modificado de estructura urbanística: se cambiará el color de la Zona A-6 por el color de Zona A-2 y en blanco la nueva porción de viario público

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo el plano afectado del vigente PGOU, seguido de su equivalente modificado.

1.8. ANÁLISIS DE SU EFECTO SOBRE EL TERRITORIO.

Esta Modificación Aislada del PGOU que cambia de uso industrial a comercial el ámbito de la misma, para la instalación de un supermercado no afecta al Polígono Industrial Cogullada, ya que es exterior a dicho Polígono, y por el contrario, se encuentra rodeado por las actuaciones residenciales desarrolladas en Marqués de la Cadena, incluso la parcela contigua tiene también un uso comercial, con lo que sirve para potenciar un frente comercial de transición entre el tejido residencial y el Polígono Industrial Cogullada, lo que resulta favorable para el entorno residencial y lo dota de nuevos servicios, así como para los objetivos municipales de ordenación.

El derribo de las naves industriales desocupadas y en deficiente estado de conservación por su antigüedad existentes en el ámbito, y su renovación por un nuevo edificio comercial en planta destinado a supermercado que probablemente no llegará a materializar ni la mitad de la superficie máxima edificable, y con un espacio libre privado destinado a estacionamiento y una porción de viario pública que ocupará aproximadamente la mitad de la superficies del ámbito, favorece indudablemente la recuperación de este espacio urbano, así como del entorno urbano circundante, sin que además suponga ninguna afección negativa al mismo, sino que cualifica este espacio urbano respecto de su situación actual. Tampoco resulta afectada el resto de la manzana que mantiene las naves industriales existentes, sin afectar a su funcionamiento dada además la baja edificabilidad, altura y ocupación de la actuación edificatoria prevista, ni a su accesibilidad.

Por estas razones, y dado su objeto, se entiende que la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU carece de nuevos efectos negativos tanto sobre el territorio como sobre la estructura de la ciudad.

EQUIPO REDACTOR:


Fdo.: Juan Manuel Castillo Malo
Arquitecto


Fdo.: Pablo Pisa Benito
Abogado

ENTIDAD PROMOTORA: MAXMAU GESTION INTEGRAL, S.L.U


Fdo.: Miguel Angel Castillo Malo

FEBRERO 2021


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **26 MAY 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **31 MAR 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

3. ANEXOS: 3.1 Imágenes estado actual del ámbito y su edificación



3.2 Ficha urbanística de las parcelas del ámbito

FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA página: 1 de 2
 Información urbanística no vinculante
 Versión 2.0 Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURZ Zaragoza, 14-oct-2020

Cód. Municipal	Cód. Parcelas	Localización Plano	Zonificación	Área Referencia
77808.14911	7849108XM7174H	XM7174N	ZARAGOZA	053
Dirección 1ª		Dirección 2ª		Dirección 3ª



Datos Cartográficos

Sup. Parcela	Sup. Casión	Otras Sup.	Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle
395,96	0,00	0,00	14,08	25,40	99988	
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		

Datos Planeamiento Vigente
 Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007

SUELO URBANO

S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cartog.
SU	-	-	-	-

Zona: **A6** Grado: **2** SubGrado: **-** Uso Principal: **Inclusiva Tradicional en medio urbano.**

CATALOGACIÓN:

I. Morum.	I. Arquitect.	I. Ambiental	Grado	Localización
-	-	-	-	-

Datos Edificación

CONSTRUCCIÓN:

Solar	Lic. Deribo.	Lic. Urbanística	Lic. 1ª Ocup.
-	-	-	-

ITE:

Última ITE	Próxima ITE	Titularidad
-	2032	Privada

Documentación urbanística

FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA página: 2 de 2
 Información urbanística no vinculante
 Versión 2.0 Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURZ Zaragoza, 14-oct-2020

USOS Y PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Zona	Gr.	SubGr.	Tipo
A6	2	-	Edificación destinada a usos productivos. - Manzanas Industriales Compacitas. - Tipos edificatorias: Edificación neves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; ... Art. 4.2.18
Planteamiento Recogido (PR):		Conjunto Urbano C.:	
		Ordenanza Especial Específica:	

I. Condiciones de Posición:

RETRANQUEOS:

Altección Frontal a vial	Z. Verde E. Libre Pub.	Linderos Otras Parcelas	Edificios Proxia Parcela	Edificios Otras Parcelas	Agrup. Unifamiliares
-	-	-	-	-	-
Fachada Vial	Fachada Posterior	Retranqueo Lateral		R. Posterior sin Altecciones Interiores	
10,00	-	5,00		5,00	

II. Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento:

PARCELA MÍNIMA:

Superficie	L. Fachada 1	Uso Espec.
1000,00	0,00	-
0,00	0,00	-

M. Tipo A: -
 M. Tipo B: -
 M. No: 1500

OCUPACIÓN:

P. Sólano	P. Sólano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas
90	90	90	-	-

FONDOS:

F. Max. y Min. P. Alzadas	F. Max. Alz.	F. Min. Alz.
-	-	-

ALTURA MÁXIMA:

A.- Regulación Gráfica:

Nº Plantas Max. y Min. "R. Gráfica"	Fachada 1	Fachada 2	R. Arquitectónicos	Alto Retranqueado
-	-	-	-	Si B+2e+10 B+3 Si B+3e+10 Si B+3e+10 (B1/1)

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Nº Plantas	A. Máxima	A. E. Detalle	A. P. Cañil
25,40	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-

EDIFICABILIDAD:

A.- Regulación Gráfica:

Edificabilidad "Fondos Gráficos"	Med. Fondos ED
-	-

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Ancho Calle L. Edificable	L. Fachada
25,40	-	14,08
0,00	-	0,00
0,00	-	0,00
0,00	-	0,00

le. Pendorado: 0,00
 Edificabilidad: 475,15

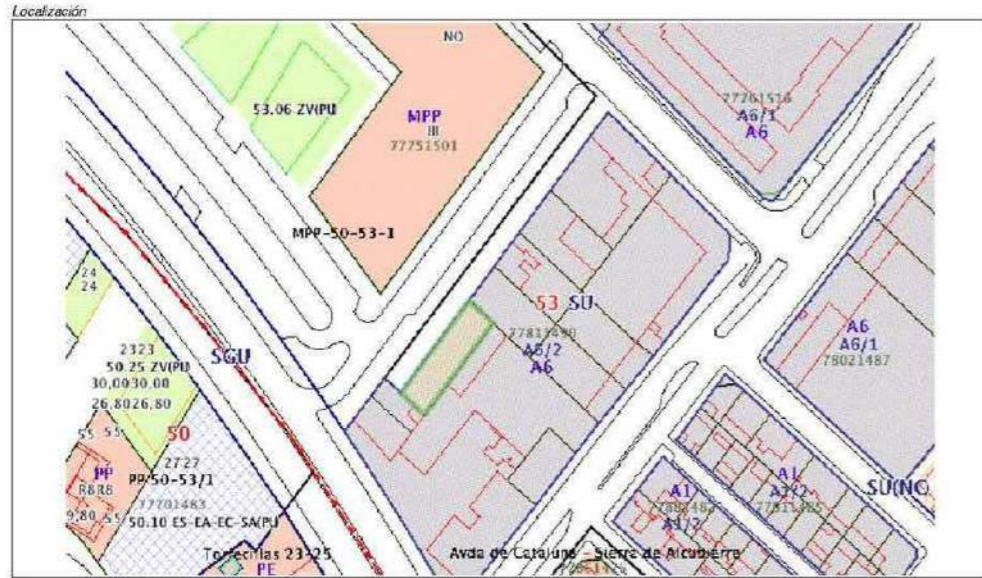
III. Condiciones de Uso:

Uso Principal	U. Compatibles y complementarios	Límite U. Terciario	Áreas Ref. nº 1,4 y 5
Industria Tradicional en medio urbano.	Art. 4.2.16.2	-	-

Documentación urbanística

FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA página: 1 de 2
Información urbanística no vinculante
 Versión 2.0 Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURIZ Zaragoza, 14 oct 2020

Cod. Municipal	Cod. Hacienda	Localización Plano	Zaragoza/Bornia	Área Referencia
77786.14896	7849107XM7174H	XM7174N	ZARAGOZA	053
Clasificación 1ª	Clasificación 2ª	Clasificación 3ª	Clasificación 4ª	



Datos Cartográficos

Sup. Parcela	Sup. Casión	Otras Sup.	Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle
413,39	0,00	0,00	57,85	25,40	99968	
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		
			0,00	0,00		

Datos Planeamiento Vigente
 Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007

SUELO URBANO

S. Urbana	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Casión
SU				

Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal
A6	2		Industria tradicional en medio urbano.

CATALOGACIÓN:

I. Monumental	I. Arquitect.	I. Ambiental	Grado	Localización

Datos Edificación

CONSTRUCCIÓN:

Serie	Lic. Constr.	Lic. Urbanística	Lic. 1ª Ocup.

ITE:

Última ITE	Próxima ITE	Tiudadanía
	2032	Privada

Documentación urbanística

FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA página: 2 de 2
Información urbanística no vinculante
 Versión 2.0 Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURIZ Zaragoza, 14 oct 2020

USOS Y PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Zona	Gr.	SubGr.	Tipo
A6	2		Edificación destinada a usos productivos. - Manzanas Industriales Compactas. - Tipos edificaciones
Edificación neves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos: ...Art.4.2.18			
Planeamiento Recogido (PR):			Conjunto Urbano C.:
			Ordenanza Especial Específica:

I. Condiciones de Posición:

RETRANQUEOS:

Abstracción Frontal a vía	Z. Verde F. Libre Pub.	Indicador Otras Parcelas	Edificios Propios Parcela	Edificios Otras Parcelas	Ángulo Utilizables
Fachada Yal	Fachada Posterior	Fachada Lateral	F. Posteros sin Abstracciones Interiores		
10,00		5,00	5,00		

II. Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento:

PARCELA MÍNIMA:

Superficie	L. Fachada	Uso Espacio
1000,00	0,00	
0,00	0,00	

M. Tipo A	M. Tipo B	N. Nub
		1500

OCUPACIÓN:

P. Sótano	P. Sótano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas
90	90	90		

Viv. Unif A1/A1.1	P. Sótano	P. Sótano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas

FONDOS:

F. Max. y Min. P. Alzadas	F. Max. Alz.	F. Min. Alz.

ALTURA MÁXIMA:

A.- Regulación Gráfica:

Nº Plantas Max. y Min. "B. Gráfica"	Fachada 1	Fachada 2	R. Arquitectónicas	Atico Retranqueado
				Si B+2/c=10 B+3 Si B+3/c>= 10 Si B+3/c<= 10 ("B1")

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Nº Plantas	A. Máxima	A. F. Doble	A. P. Calle
25,40				
0,00				
0,00				
0,00				

EDIFICABILIDAD:

A.- Regulación Gráfica:

Edificabilidad "Fondos Gráficos"	Medi. Fondos ED

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Ancho Calvo L. Edificable	L. Fachada
25,40		37,85
0,00		0,00
0,00		0,00
0,00		0,00

Ie. Ponderado	Ie. Edificabilidad
0,00	496,07

III. Condiciones de Uso:

Uso Principal	U. Compatibles y complementarios	Límit lo. U. Termino	Áreas Ref. nº 1,4 y 5
Industria tradicional en medio urbano.	Art. 4.2.16.2		

Documentación urbanística

Zaragoza		FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA		página: 1 de 2	
Versión 2.0		Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGGURZ		Zaragoza, 14-02-2020	
Ced. Municipal	Ced. Hacienda	Localización Plano	Zaragoza/Barrio	Área Referencia	
77796.14872	7849105XM7174H	XM7174H	ZARAGOZA	063	
Dirección 1ª	Dirección 2ª	Dirección 3ª	Dirección 4ª		
CAMINO TORRECILLAS, 39	CAMINO TORRECILLAS, 35	-	-		
Localización					
Datos Cartográficos					
Sup. Parcela	3581,03				
Sup. Constr.	0,00				
Otras Sup.	0,00				
Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle		
1) 48,13	23,80	82060	CAMINO TORRECILLAS		
2) 29,50	25,40	99988	-		
3) 64,78	32,16	05400	CALLE MARQUES DE LA CADENA		
4) 0,00	0,00	-	-		
5) 0,00	0,00	-	-		
Datos Planeamiento Vigente					
Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007					
SUELO URBANO					
S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cartog.	
SU	-	-	-	-	
Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal		
A6	2	-	Industria Tradicional en medio urbano.		
Sistemas Espacios Libres y Equipamientos y Servicios					
CATALOGACIÓN:					
I. Menores	I. Arquitect.	I. Ambiental	Grado	Local Interés	
-	-	-	-	-	
Entorno de B.I.C.					
Datos Edificación					
CONSTRUCCIÓN:					
Sober.	Lic. Deribo.	Lic. Urbanística	Lic. 1ª Ocup.		
-	-	-	-		
ITE:					
Última ITE	Plazo ITE	Titularidad			
-	2019	Privada			

Documentación urbanística

Zaragoza		FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA		página: 2 de 2	
Versión 2.0		Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGGURZ		Zaragoza, 14-02-2020	
USOS Y PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA					
Zona	Gr.	SubGr.	Tipo		
A6	2	-	Edificación destinada a usos productivos - Manzanas Industriales Compactas -		
			Tipos edificatorios		
			Edificación neves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos:Art.4.2.18		
			Planteamiento Recogido (PR):		
			Conjunto Urbano C.:		
			Ordenanza Especial Especifica:		
I. Condiciones de Posición:					
RETRANQUEOS:					
Atenección Frontal a vía	Z. Verde E. Libre Pub.	Uinderz Otras Parcelas	Edificios Propia Parcela	Edificios Otras Parcelas	Agrup. Unifamiliares
-	-	-	-	-	-
Fachada Vial	Fachada Posterior	Retranqueo Libre	R. Posterior sin Alineaciones Intervales		
10,00	-	5,00	5,00		
II. Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento:					
PARCELA MÍNIMA:					
a) Segregaciones y Parcelaciones					
Superficie	L. Fachada 1	Uso Espac.			
1000,00	0,00	-			
0,00	0,00	-			
b) Parcelas Independ. Pl. Propiedad					
L. Fachada	Superficie				
Art. 4.2.15.1	4.2.15.1				
c) Sustitución Edificación en P. menores de:					
Si S. < 80 m2	Si S. < 85 m2	Si S. < 100 m2			
-	-	-			
c) Dimensiones mínimas fachadas según Tipo Residencial					
Méx de 7m.	Mayor o igual de 7m. y méx de 10m.	Mayor o igual de 10m.			
-	-	-			
d) Dimensiones superficiales mínimas según Tipo Residencial					
Viv. Colect.	U. No Resid.	Unif. Aislada	Unif. Agrup.	Si Ag. <= Sud. Si Ag. >= Sud. Unif. Agrup.	2 o más unif.
-	-	-	-	-	-
e) Sup. suelo unidad Viv.					
f) Sup. suelo unidad Agrup.					
g) Sup. suelo unidad Ind. Agrup.					
h) Sup. suelo unidad Ind. Agrup. 2 o más unif.					
OCUPACIÓN:					
P. Sólano	P. Soekano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas	
90	90	90	-	-	
Viv. Unif. A1/B1:					
Manzanas ("B1")					
FONDOS:					
F. Máx. y Méx. P. Alzadas	F. Máx. Alz.	F. Méx. Alz.			
-	-	-			
ALTURA MÁXIMA:					
A.- Regulación Gráfica:					
Nº Plantas Méx. y Mín. "Pl. Gráfica"	Fachada 1	Fachada 2	R. Arquitectónicas	Ático Paternocorado	
-	-	-	-	Si B+2o<= 10	B+3
				Si B+3o>= 10	Si B+3o<= 10 Si B+3o<= 10 ("B1")
B.- En función del Ancho de Calle:					
Ancho Calle	Nº Plantas	A. Máxima	A. F. Detalle	A. P. Calle	
23,80	-	-	-	-	
25,40	-	-	-	-	
32,16	-	-	-	-	
0,00	-	-	-	-	
C.- Altura genérica de Zona:					
Nº Plantas	A. Máxima				
Art. 4.2.18	Art. 4.2.18				
Otras Usos:					
EDIFICABILIDAD:					
A.- Regulación Gráfica:					
Edificabilidad "Fondos Gráficos"	Modif. Fondos ED				
-	-				
B.- En función del Ancho de Calle:					
Ancho Calle	Ancho Calvo 1. Edificable	L. Fachada			
23,80	-	48,13			
25,40	-	29,50			
32,16	-	64,78			
0,00	-	0,00			
Sup. Parcela: 3581,03			Is. Ponderado: 0,00		
			Edificabilidad: 4297,24		
C.- Edificabilidad genérica de Zona:					
I. Edificab.	Is. por Usos				
1,20	-				
Edificabilidad "Parcelas acogidas a F. Mínima"					
-					
III. Condiciones de Uso:					
Uso Principal:		U. Compatibles y complementarios:		Límite U. Termino:	
Industria Tradicional en medio urbano.		Art. 4.2.16.2		Áreas Ref. nº 1,4 y 5	

Documentación urbanística

Zaragoza		FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA			página: 1 de 2	
Versión 2.0		Información urbanística no vinculante			Zaragoza, 14-oct-2020	
Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURIZ						
Cod. Municipal	Cod. Municipio	Localización Plano	Zaragoza-Barrio	ZARAGOZA		Área Referencia
77819.14860	7849106XM7174H	XM7174N				053
Dirección 1ª		Dirección 2ª		Dirección 3ª		Dirección 4ª
CAMINO TORRECILLAS, 37						
Localización						
Datos Cartográficos						
Sup. Parcela	276,63					
Sup. Gestión	0,00					
Otras Sup.	0,00					
Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle			
1) 21,75	23,80	32060	CAMINO TORRECILLAS			
2) 0,00	0,00					
3) 0,00	0,00					
4) 0,00	0,00					
5) 0,00	0,00					
Datos Planeamiento Vigente						
Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007						
SUELO URBANO						
S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cobr. Sup.		
SU	-	-	-	-		
Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal			
A6	2	-	Industria Tradicional en medio urbano.			
Sistemas Espaciales	Equipamientos	Servicios				
-	-	-				
CATALOGACIÓN:						
I. Monumental	I. Arquitect.	I. Ambiental	Grado	Local Interés		
-	-	-	-	-		
Datos Edificación						
CONSTRUCCIÓN:						
Solar	Lic. Deribo.	Lic. Urbanística	Lic. 1ª Ocup.			
-	-	-	-			
ITE:						
Última ITE	Próxima ITE	Titularidad				
-	2019	Privada				

Documentación urbanística

Zaragoza		FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA			página: 2 de 2	
Versión 2.0		Información urbanística no vinculante			Zaragoza, 14-oct-2020	
Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGURIZ						
USOS Y PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						
Zona	Gr.	SubGr.	Tipo			
A6	2	-	Edificación destinada a usos productivos. - Manzanas Industriales Compactas. -			
Tipos edificatorios						
Edificación naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; ...Art.4.2.18						
Planeamiento Recogido (PR):						
Conjunto Urbano C.:						
Ordenanza Especial Específica:						
I. Condiciones de Posición:						
RETRANQUEOS:						
Alineación Frontal a vial	Z. Verde E. Libre Pub.	Lineales Otras Parcelas	Edificios Propia Parcela	Edificios Otras Parcelas	Agrup. Unifamiliares	
Fachada Vial	Fachada Posterior	Retranqueo Lateral	R. Posterior sin Alineaciones Interiores			
10,00		5,00	5,00			
II. Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento:						
PARCELA MÍNIMA:						
a) Segregaciones y Parcelaciones	b) Parcelas Independ. Pl. Protección	c) Sustitución Edificación en F. menores de:				
Superficie	L. Fachada	Superficie				
1000,00	0,00	Si S. < 80 m ² Si S. < 85 m ² Si S. < 100 m ²				
Art. 4.2.15.1	Art. 4.2.15.1					
0,00	0,00					
M. Tipo A	M. Tipo B	N. Nivel				
-	-	1500				
d) Dimensiones mínimas fachada según Tipo Residencial						
Menor de 7m Mayor o igual de 7m y menor de 10m Mayor o igual de 10m.						
e) Dimensiones superficiales mínimas según Tipo Residencial						
Viv. Colect. U. No Resid. Unif. Aislada Unif. Agrup. Si Ag. <= 5ud Si Ag. >= 5ud Unif. Agrup. 2 o más unif.						
f) Sup. suelo unidad Viv.						
Viv. Unif. A1/A1.1						
Manzanas (B1/1)						
OCUPACIÓN:						
P. Sistema	P. Baja	P. 1ª	P. Azadas			
90	90	-	-			
Sustitución edificio parcela						
FONDOS:						
F. Max. y Min. P. Azadas	F. Max. Alt.	F. Min. Alt.				
-	-	-				
ALTURA MÁXIMA:						
A.- Regulación Gráfica:						
Nº Plantas Max. y Min. "P. Gráfica"	Fachada 1	Fachada 2	R. Arquitectónicos	Alto Aprovechamiento		
-	-	-	-	Si B+2o<= 10 B+3	Si B+3o<= 10 Si B+3o<= 10 ("B1/1)	
B.- En función del Ancho de Calle:						
Ancho Calle	Nº Plantas	A. Máxima	A. F. Desdib.	A. P. Calle		
23,80	-	-	-	-		
0,00	-	-	-	-		
0,00	-	-	-	-		
0,00	-	-	-	-		
C.- Altura genérica de Zona:						
Nº Plantas	A. Máxima					
-	-					
Otras Usos:						
EDIFICABILIDAD:						
A.- Regulación Gráfica:						
Edificabilidad "Fondos Gráficos"	Modif. Fondos ED					
-	-					
B.- En función del Ancho de Calle:						
Ancho Calle	Ancho Calculo I. Edificable	L. Fachada				
23,80	-	21,75				
0,00	-	0,00				
0,00	-	0,00				
0,00	-	0,00				
Sup. Parcela: 276,63			Ia. Ponderado: 0,00	Edificabilidad: 331,96		
C.- Edificabilidad genérica de Zona:						
I. Edificab.	Ia. por Uso:					
1,20	-					
Edificabilidad "Parcelas acogidas a F. Mínima"						
III. Condiciones de Uso:						
Uso Principal	U. Compatibles y complementarios:	Límit. U. Terciario:	Áreas Ref. nº 1,4 y 5			
Industria Tradicional en medio urbano.	Art. 4.2.16.2	-	-			

Documentación urbanística

3.3 Certificaciones catastrales gráfico-descriptivas de las parcelas catastrales del ámbito.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7849108XM7174H0001DL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 7[1] 50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
Clase: Urbano
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 391 m2 **Año construcción:** 1982

Valor catastral [2021]: 52.934,61 €
Valor catastral suelo: 13.182,94 €
Valor catastral construcción: 39.751,67 €

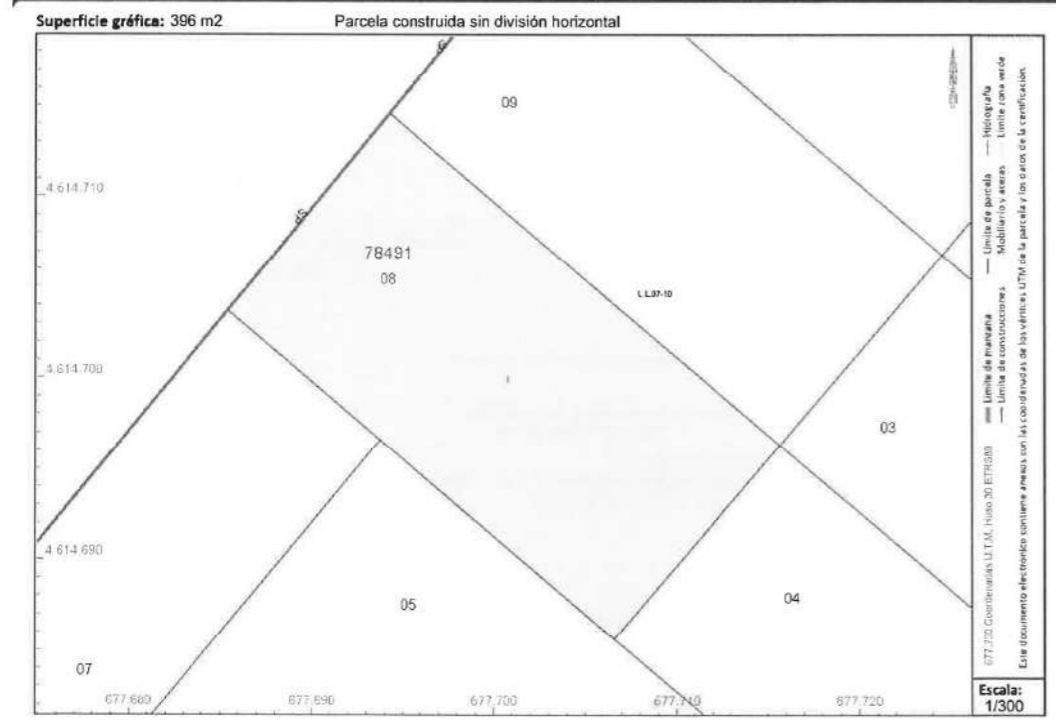
Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	25,00% de usufructo	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	25,00% de propiedad	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
FRANCO LAMPEREZ ROSA MARIA	17102036H	25,00% de propiedad	UR PARQUE ROMA 11 Es:1 Pl:04 Pl:C 50010 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Construcción Continúa en páginas siguientes

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	INDUSTRIAL	391			

PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 15 DE ZARAGOZA
Finalidad: COMPRAVENTA
Fecha de emisión: 19/02/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 3CS0CXSD0CS26YBA (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/02/2021

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7849108XM7174H0001DL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PIEDRAFITA GUIJARRO ANTONIO	17798933S	25,00% de propiedad	UR PARQUE ROMA 11 Es:1 Pl:04 Pl:C 50010 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
ANDRES LACRUZ LUIS DANIEL	29111082M	25,00% de nuda prop.	CL VILADOMAT 310 Pl:02 Pl:4 08029 BARCELONA [BARCELONA]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

	<p>Referencia catastral: 7849103XM7174H0001FL</p> <p>Localización: CM TORRECILLAS 43 ZARAGOZA [ZARAGOZA]</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio fiscal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TRANSPORTES LEOZ TRANVIS SL</td> <td>B31083894</td> <td>CL REINO UNIDO 6 31119 NOAIN [NAVARRA]</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	TRANSPORTES LEOZ TRANVIS SL	B31083894	CL REINO UNIDO 6 31119 NOAIN [NAVARRA]
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
TRANSPORTES LEOZ TRANVIS SL	B31083894	CL REINO UNIDO 6 31119 NOAIN [NAVARRA]					
	<p>Referencia catastral: 7849107XM7174H0001RL</p> <p>Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 9[1] ZARAGOZA [ZARAGOZA]</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio fiscal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ANDRES MATEO JOSE LUIS</td> <td>17098979C</td> <td>AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]					
	<p>Referencia catastral: 7849109XM7174H0001XL</p> <p>Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 5[1] ZARAGOZA [ZARAGOZA]</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio fiscal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALDECOA HERNANDEZ ANTONIO</td> <td>17320001N</td> <td>AV FLETA [TENOR] 22 Es:R Pl:09 Pl:DR 50007 ZARAGOZA [ZARAGOZA]</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	ALDECOA HERNANDEZ ANTONIO	17320001N	AV FLETA [TENOR] 22 Es:R Pl:09 Pl:DR 50007 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
ALDECOA HERNANDEZ ANTONIO	17320001N	AV FLETA [TENOR] 22 Es:R Pl:09 Pl:DR 50007 ZARAGOZA [ZARAGOZA]					
	<p>Referencia catastral: 7849104XM7174H0001ML</p> <p>Localización: CM TORRECILLAS 41 ZARAGOZA [ZARAGOZA]</p> <p>Titularidad principal</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio fiscal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MONTAJES TEMON SL</td> <td>B43200765</td> <td>AV FELIP PEDRELL 21 43500 TORTOSA [TARRAGONA]</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal	MONTAJES TEMON SL	B43200765	AV FELIP PEDRELL 21 43500 TORTOSA [TARRAGONA]
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal					
MONTAJES TEMON SL	B43200765	AV FELIP PEDRELL 21 43500 TORTOSA [TARRAGONA]					

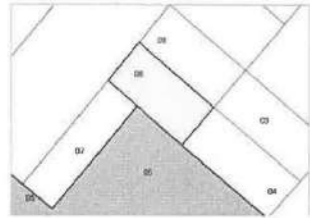
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 3CS0CXSD0CS26YBA (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/02/2021



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849108XM7174H0001DL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7849105XM7174H0001OL

Localización: CM TORRECILLAS 35
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	CL JOAQUIN COSTA 6 PI:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3C50CXSD0CS28YBA (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2021





**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849106XM7174H0001KL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CM TORRECILLAS 37 50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 294 m2

Año construcción: 1969

Valor catastral [2021]: 30.242,00 €

Valor catastral suelo: 9.339,32 €

Valor catastral construcción: 20.902,68 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	100,00% de propiedad	CL JOAQUIN COSTA 6 PI:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

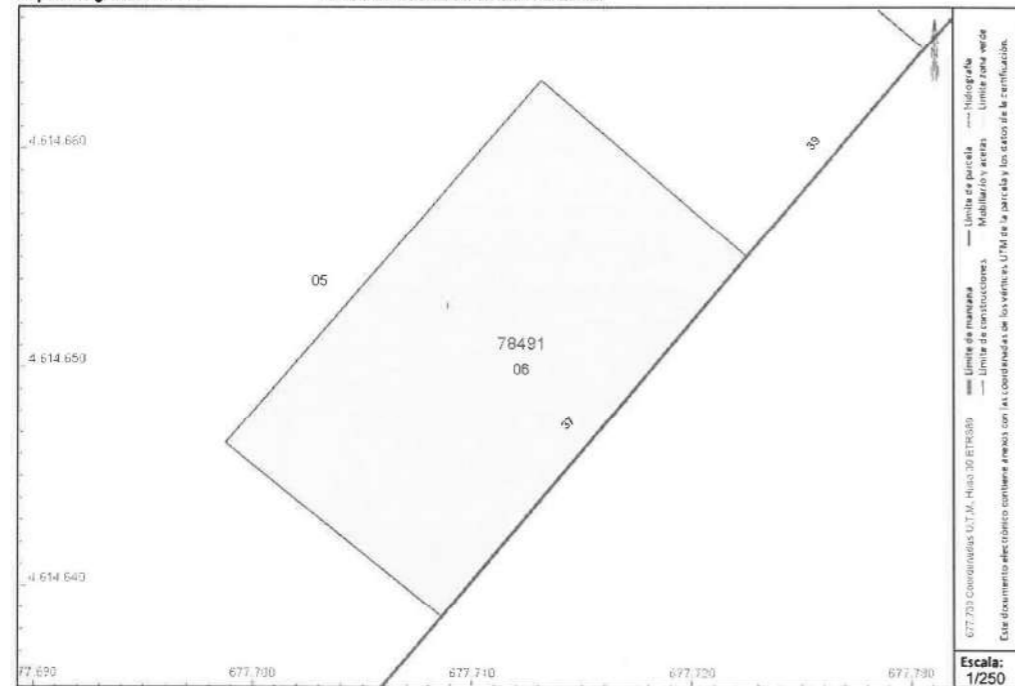
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	INDUSTRIAL	208	/00/02	OFICINA	63
/00/03	ALMACEN	5	/00/04	ALMACEN	18

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 277 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: COMPSENNHNG442 (verificable en <https://www.seocatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 19/02/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 15 DE ZARAGOZA

Finalidad: COMPRAVENTA

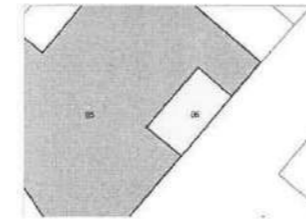
Fecha de emisión: 19/02/2021



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849106XM7174H0001KL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7849105XM7174H0001OL

Localización: CM TORRECILLAS 35
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	CL JOAQUIN COSTA 6 PI:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: COMPSENNHNG442 (verificable en <https://www.seocatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 19/02/2021





**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849105XM7174H0001OL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CM TORRECILLAS 35 50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.100 m² Año construcción: 1969

Valor catastral [2021]: 279.505,73 €
Valor catastral suelo: 113.608,21 €
Valor catastral construcción: 165.897,52 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	100,00% de propiedad	CL JOAQUIN COSTA 6 Pt:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²
/00/01 SANIDAD	155	/00/02 ALMACEN	1.093
/00/03 ALMACEN	39	/00/04 ALMACEN	519
/00/05 ALMACEN	25	/00/06 ALMACEN	20
/00/07 OFICINA	99	/00/08 ALMACEN	70

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.590 m² Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 15 DE ZARAGOZA
Finalidad: COMPRAVENTA
Fecha de emisión: 19/02/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 9EAAFKRKBXWJK6 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/02/2021



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849105XM7174H0001OL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²
/00/09 ALMACEN	80		

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7849107XM7174H0001RL

Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 9[1]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

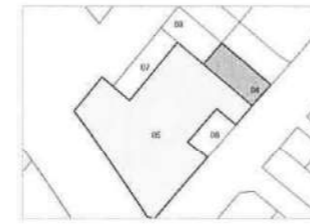
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pt:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 7849108XM7174H0001DL

Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 7[1]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pt:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 7849104XM7174H0001ML

Localización: CM TORRECILLAS 41
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MONTAJES TEMON SL	B43200765	AV FELIP PEDRELL 21 43500 TORTOSA [TARRAGONA]



Referencia catastral: 7849106XM7174H0001KL

Localización: CM TORRECILLAS 37
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	CL JOAQUIN COSTA 6 Pt:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 9EAAFKRKBXWJK6 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/02/2021





**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7849107XM7174H0001RL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 9[I] 50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 411 m²

Año construcción: 1982

Valor catastral [2021]: 58.761,07 €

Valor catastral suelo: 13.915,91 €

Valor catastral construcción: 44.845,16 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	25,00% de usufructo	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	25,00% de propiedad	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
FRANCO LAMPEREZ ROSA MARIA	17102036H	25,00% de propiedad	UR PARQUE ROMA 11 Es:1 Pl:04 Pl:C 50010 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Continúa en páginas siguientes

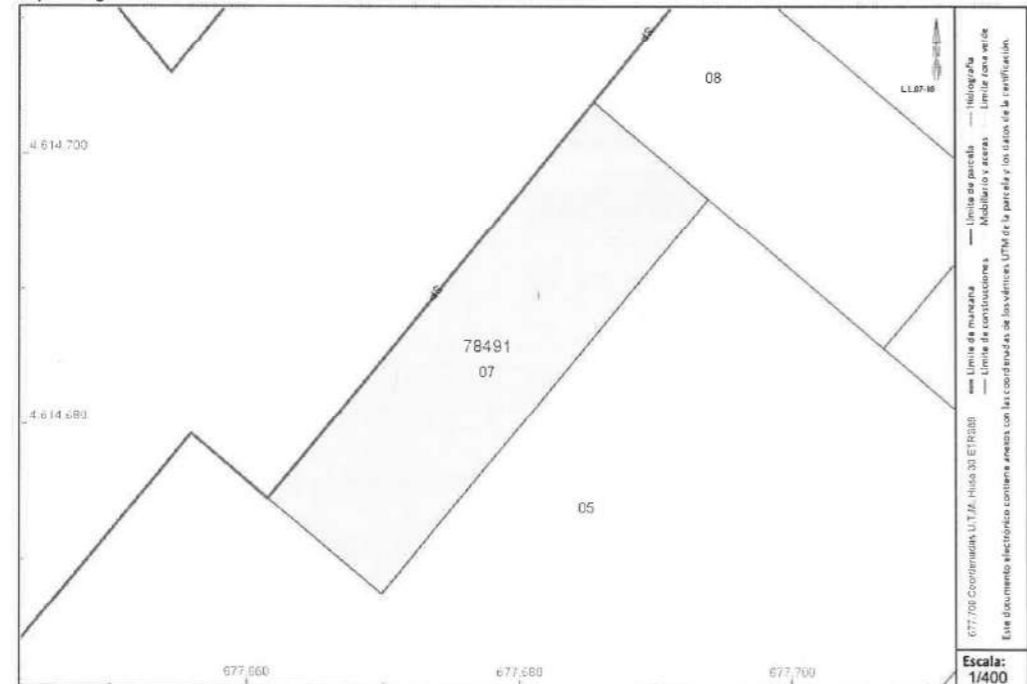
Construcción

Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	INDUSTRIAL	368	/00/02	OFICINA	43

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 413 m²

Parcela construida sin división horizontal



677,708 Coordenada U.T.M. Huso 30 E (R200)

Escala: 1/400

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 728CVFBMX1SVPNRF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 19/02/2021



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

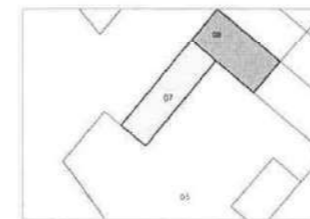
Referencia catastral: 7849107XM7174H0001RL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PIEDRAFITA GUJARRO ANTONIO	17798933S	25,00% de propiedad	UR PARQUE ROMA 11 Es:1 Pl:04 Pl:C 50010 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
ANDRES LACRUZ LUIS DANIEL	29111082M	25,00% de nuda prop.	CL VILADOMAT 310 Pl:02 Pl:4 08029 BARCELONA [BARCELONA]

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

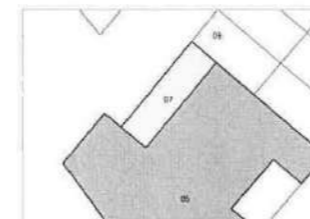


Referencia catastral: 7849108XM7174H0001DL

Localización: CL FRANKLIN, BENJAMIN 7[I]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ANDRES MATEO JOSE LUIS	17098979C	AV GOYA, FRANCISCO DE 49 Pl:03 Pl:B 50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 7849105XM7174H0001OL

Localización: CM TORRECILLAS 35
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE SL	B99033185	CL JOAQUIN COSTA 8 Pl:01 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 728CVFBMX1SVPNRF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 19/02/2021

3.4 Certificaciones registrales de las fincas registrales del ámbito

DOÑA ANA CANTARERO ROA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA DOS.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por Doña Paula Jorge Moral con D.N.I. 17736670J en representación y como mandataria de la Mercantil "MAX MAU GESTION INTEGRAL, S.L.U", con C.I.F B99313744 en la que solicita certificación de la titularidad de las fincas registrales 27.562/B, 16601 y 4657 todas ellas de Sección 3ª en los últimos cinco años, he examinado en todo lo preciso los Libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- Que la FINCA DE SECCIÓN 3ª N°: 27562/B , con Código Registral Único número 50018000267052, a que la instancia se contrae en primer lugar, tiene según el Registro la siguiente **descripción:**

URBANA en ZARAGOZA, llamada de San Braulio, partida Corbera Baja, y Callizo en el Rabal, hoy calle BENJAMIN FRANKLIN, números SIETE Y NUEVE, de mil dos metros cuadrados. Se compone de una nave destinada a almacén de forma rectangular, de unos trescientos setenta y cuatro metros quince decímetros cuadrados, construida en el Lindero Este de la finca, cuyo lado más corto recae a la calle sin nombre. De otra nave también destinada a almacén, adosada perpendicularmente a la anterior e igualmente de forma rectangular, de unos cuatrocientos veintiocho metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, cuyo lado de mayor longitud recae a la citada calle sin nombre, formando ambas naves una figura geométrica en forma de "L". Y de dos terrenos sin edificar, uno de ochenta y cuatro metros setenta y cinco decímetros cuadrados y el otro de ciento quince metros cuadrados, destinado el primero a la futura construcción de un edificio destinado a oficinas, el segundo a zona libre, o descubierta, a través de la cual se tendrá en su día el acceso principal a las naves cuando se abra la calle que todavía se halla en proyecto, en el lindero oeste de la finca. Linderos: Norte, de la Sociedad General Azucarera de España, mediante calle sin nombre, Sur, resto de finca matriz de la que se segregó y nave de los Señores Miró Mestre, Este, finca de Don Antonio Aldecoa Hernandez y Don José Jordán Borrueal, y Oeste, finca de la que la matriz se segregó de Doña Pilar Domínguez Aragües e hijos, en la parte destinada a calle en proyecto. Referencias catastrales: 7849108XM7174H0001DL y 7849107XM7174H0001RL.- Así resulta de las inscripciones 4ª y 7ª de la finca 27.562-b, obrantes a los folios 26 y 28 del Tomo 1.892, Libro 881 de Sección 3ª.

INFORMACION ADICIONAL

COORDINACIÓN CON CATASTRO (Art. 10.4 L. Hipotecaria): A la fecha de la expedición de la presente, la finca registral NO ESTA coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULO.- La descrita finca aparece inscrita en la actualidad, en cuanto a una mitad indivisa, a favor de don ANTONIO PIEDRAFITA GUIJARRO con N.I.F. 17798933S casado con doña ROSA MARIA FRANCO LAMPEREZ, quien la adquirió para su sociedad conyugal, por título de compraventa efectuada a "Banco de Vizcaya , Sociedad Anonima", en virtud de escritura autorizada el día cinco de mayo de mil novecientos ochenta y siete, por el Notario de Zaragoza don José María Belled Heredia, que motivó la inscripción 5ª de la citada finca 27562, al folio 27, del Tomo 1892, Libro 881, con fecha veinte de junio de mil novecientos ochenta y siete. La restante mitad indivisa de la finca, aparece inscrita en la actualidad, en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por sus consorciales, y el usufructo de viudedad de la otra mitad indivisa, a favor de don JOSE LUIS ANDRES MATEO, con D.N.I. 17198979Q, y la nuda propiedad de esta última mitad indivisa, a favor de don LUIS DANIEL ANDRES LACRUZ, con D.N.I. 29111082M, quienes la adquirieron por adjudicación a la disolución de su sociedad conyugal y herencia testada al fallecimiento de Doña María Alicia Lacruz Bescós, en virtud de escritura autorizada el día veintisiete de octubre de dos mil seis, por el


C.S.V. : 2500181241A89F9C

Notario de Zaragoza don José María Badía Gascó, que motivó la inscripción 7ª de la citada finca 27562, al folio 28, del Tomo 1892, Libro 881, con fecha uno de octubre de dos mil siete.

Según los libros del Registro, desde las fechas de las citadas inscripciones, no consta inscrita transmisión alguna sobre esta finca.

SEGUNDO.- Que la FINCA DE SECCIÓN 3ª N°: 16601, con Código Registral Único número 50018000095266, a que la instancia se contrae en segundo lugar, tiene según el Registro la siguiente **descripción:**

URBANA en término de esta Ciudad, en la partida de CORBERA BAJA y GALLIZO, en el Rabal, de cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie, de los que doscientos noventa metros cuadrados corresponden a una nave y los restantes doscientos cuatro metros a terreno libre. Linderos: derecha entrando, Este, izquierda, Oeste, y fondo Norte, con resto de finca matriz, que quedó de Doña Pilar Domínguez Aragües e hijos, hoy de los hermanos Moreno Domínguez; y frente, Sur, con Camino de Torrecillas donde le corresponde el número treinta y siete. Esta finca tras expropiaciones realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza y según catastro tiene una superficie de doscientos setenta y siete metros cuadrados. - Así resulta de la inscripción 4ª de la finca 16.601 de Sección 3ª, al folio 165 del Tomo 2.088, Libro 963 de dicha Sección.

INFORMACION ADICIONAL

COORDINACIÓN CON CATASTRO (Art. 10.4 L. Hipotecaria): A la fecha de la expedición de la presente, la finca registral NO ESTA coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULO.- La descrita finca aparece inscrita en la actualidad en pleno dominio a favor de la compañía Mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE, S.L., con C.I.F. B99033185, quien la adquirió por compra efectuada a Don Jesus Angel, Don José Luis y Don Fernando Moreno Domínguez, en virtud de escritura autorizada el día treinta de noviembre de dos mil cinco, por el Notario de Zaragoza don Eloy Jiménez Pérez, escritura que motivó la inscripción 4ª de la citada finca 16.601, al folio 165, del Tomo 2088, Libro 963, con fecha nueve de enero de dos mil seis.

Según los libros del Registro, desde la fecha de la citada inscripción, no consta inscrita transmisión alguna sobre esta finca.

TERCERO.- Que la FINCA DE SECCIÓN 3ª N°: 4657, con Código Registral Único número 50018000148450, a que la instancia se contrae en tercer lugar, tiene según el Registro la siguiente **descripción:**

URBANA en término de Zaragoza, llamada de San Braulio, partidas de Corbera Baja y Callizo, en el Rabal, cercada de tapias, que se compone de una casa de campo, de planta baja y dos pisos altos con un edificio destinado a cuadra, una zahurda, vaquerías y dos corrales, todo en un bloque que mide cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados, demarcado con el número doscientos sesenta y cinco del Barrio del Arrabal; de un chalet de solo planta baja, que mide sesenta y siete metros veinte decímetros cuadrados; de unas naves de trabajo en las que existen un departamento para la pintura y otro para el transformador de corriente eléctrica, que todo mide mil ochocientos setenta y nueve metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; y una zona de terreno libre de diez mil setecientos cincuenta metros noventa y cinco decímetros cuadrados, todo en total trece mil ciento sesenta


C.S.V. : 2500181241A89F9C



cuatro metros cuadrados si bien después de las segregaciones que indican las notas al margen de su inscripción 5ª, tiene una superficie de cuatro mil setecientos noventa y un metros cuadrados. No obstante se dice por las partes que la cabida indicada es la que resulta de incluir en esta finca la porción que en el certificado catastral que se incorpora a la escritura que se inscribe figura identificada como SP07, que sin embargo esta catastrada a favor de persona distinta de los vendedores, en concreto, a favor del titular de la parcela identificada catastralmente como SP08, parcela ésta última de ochocientos cincuenta metros cuadrados de superficie, que se segregó de esta finca, de tal forma, que de no considerarse incluida la parcela SP07 en esta finca la cabida no sería la antes indicada sino la de tres mil quinientos sesenta metros cuadrados. Referencia Catastral: 7849105XM7174H00010L. Linda: Norte, terrenos de la Sociedad General Azucarera; Sur, camino de Torrecillas donde le corresponde el número treinta y cinco y hoy además con la finca registral 16.601; Este, el mismo camino y el de herederos, hoy fincas segregadas de diversos propietarios; y Oeste, Clemente Ramón Laguna, hoy es la calle Marqués de la Cadena.

DE LA FINCA DE ESTE NÚMERO SE HAN SEGREGADO LAS SIGUIENTES PORCIONES DE TERRENO, SEGUN RESULTA DE NOTAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª:

Urbana de 494 metros cuadrados de los que 290 metros cuadrados corresponde a la nave y los restantes 204 metros cuadrados a terreno libre. La cabida de la finca matriz se reduce a 12670 metros cuadrados.

Urbana de 476 metros cuadrados. Reducida su extensión superficial según Registro a 12.194 metros cuadrados.

Terreno de 1.616 metros, 3 decímetros cuadrados.

Porción de terreno de 442 metros cuadrados.

Urbana de 850 metros cuadrados.

Urbana de 922 metros cuadrados.

Urbana de 373 metros cuadrados y 65 decímetros cuadrados, quedando un resto de finca de 7.990,32 m2

Porción 363,32 metros cuadrados.

Dos porciones una de 2.736 metros cuadrados y otra de 100 metros cuadrados, la primera con una edificación de 35 metros cuadrados.

Así resulta de la inscripción 11ª de la Finca 4657 de la Sección 3ª obrante al folio 174 del Tomo 2951 Libro 1477 y de las notas de segregación al margen de la inscripción 5ª obrantes al folio 57 del Tomo 525 Libro 80..

INFORMACION ADICIONAL

COORDINACIÓN CON CATASTRO (Art. 10.4 L. Hipotecaria): A la fecha de la expedición de la presente, la finca registral NO ESTA coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULO.- La descrita finca aparece inscrita en la actualidad en pleno dominio a favor de la Compañía mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE S L con C.I.F. B99033185, quien la adquirió por compra efectuada a Don Jesus Angel, Don José Luis y Don Fernando Moreno Dominguez, en virtud de Escritura autorizada el día treinta de Noviembre del año dos mil cinco, por el Notario de Zaragoza, Eloy Jiménez Pérez, con número de protocolo 3527/2005, causando la inscripción 11ª de fecha nueve de Enero del año dos mil seis, al folio 174, del libro 1.477, tomo 2.951 del Archivo.

Según los libros del Registro, desde la fecha de la citada inscripción, no consta inscrita transmisión alguna sobre esta finca.

No se certifica de otros extremos al no haber sido solicitado.

C.S.V. : 2500181241A89F9C

Y para hacerlo constar así, no existiendo actualmente en los Libros de Inscripciones ni en el Diario de Operaciones a su apertura, asiento alguno vigente, contrario a lo relacionado, extiendo la presente y la firma electrónicamente en Zaragoza.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

C.S.V. : 2500181241A89F9C



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANA CANTARERO ROA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ZARAGOZA 2 a día veintitrés de Febrero del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V. : 2500181241A89F9C

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 2500181241A89F9C


3.5 Conformidad de la Propiedad de las parcelas del ámbito

Don Antonio Piedrafita Guijarro, mayor de edad, con D.N.I. 17.798.933-S, vecino de Zaragoza, con domicilio en Urbanización Parque Roma, bloque F-11, piso 4º C; Don José Luis Andrés Mateo, mayor de edad, con D.N.I. 17.098.979-C, casado, vecino de Zaragoza, con domicilio en Avenida Goya, número 49, piso 3º B; y Don Luis Daniel Andrés Lacruz, mayor de edad, con D.N.I. 29.111.082-M, vecino de Barcelona, con domicilio en Calle Viladomat, número 310, piso 2º 4ª, todos ellos con domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza, Paseo de la Mina, número 3, primero derecha.


MANIFIESTAN:

Que como propietarios de la finca sita en Zaragoza, en la calle Benjamín Franklin, números siete y nueve, finca registral nº 27562/B de la sección 3ª del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, que se corresponde con las fincas con referencia catastral 7849108XM7174H0001DL y 7849107XM7174H0001RL, hacen constar su conformidad con la propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza en el ámbito de las parcelas situadas en Calle Benjamín Franklin 7-9 y Camino Torrecillas 35-37, que formula al Ayuntamiento de Zaragoza la entidad "MAXMAU GESTION INTEGRAL, S.L.U", y que se tramita con el Expediente nº 580.814/2020, con objeto de que se autorice el cambio de la actual calificación urbanística de Zona A6 Grado 2 por la Zona A2 Grado 4.

Y así lo hacen constar a los efectos legales oportunos.

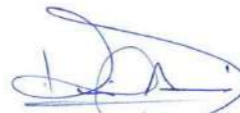


Fdo. Don Antonio Piedrafita Guijarro



Fdo. Don Luis Daniel Andrés Lacruz

Zaragoza, a 3 de febrero de 2021.



Fdo. Don José Luis Andrés Mateo

Don José Javier Palos Yago, mayor de edad, con D.N.I nº 17.131.317-C, actuando en representación de "INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE, S.L.", con C.I.F B -99.033.185, y domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza, Paseo de la Mina, número 3, primero derecha, en virtud de su nombramiento como administrador único de la entidad, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Honorio Romero Herrero, el día 25 de octubre de 2018, nº 2.426 de su protocolo,

MANIFIESTA:

Que la entidad mercantil "INVERSIONES INMOBILIARIAS KAIDE, S.L." como propietaria de las fincas ubicadas en Zaragoza, Camino Torrecillas 35-37, fincas registrales nº 16.601 y 4.657 de la Sección 3ª del Registro de la Propiedad de Zaragoza número Dos, con referencias catastrales 7849106XM7174H0001KL y 7849105XM7174H0001OL respectivamente, hace constar la conformidad de su representada con la propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza en el ámbito de las parcelas situadas en C/Benjamín Franklin 7-9 y Camino Torrecillas 35-37, que formula al Ayuntamiento de Zaragoza la entidad "MAXMAU GESTION INTEGRAL, S.L.U.", y que se tramita con el Expediente nº 580.814/2020, con objeto de que se autorice el cambio de la actual calificación urbanística de Zona A6 Grado 2 por la Zona A2 Grado 4.

Y así lo hace constar en la representación la que actúa a los efectos legales oportunos.

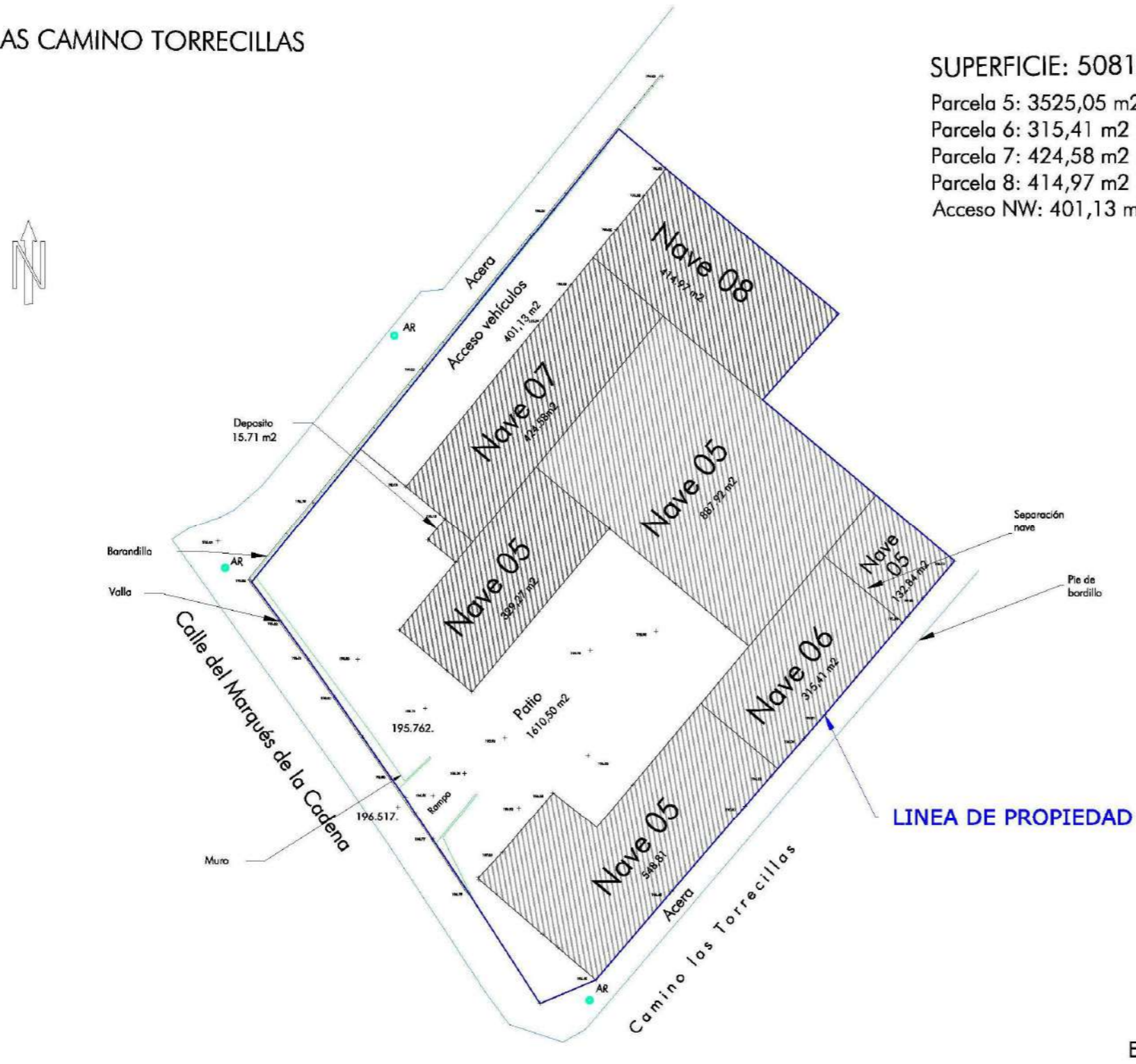
Zaragoza, a 3 de febrero de 2021.



Fdo.: José Javier Palos Yago

3.6 Plano parcelario del ámbito con edificaciones existentes

PARCELAS CAMINO TORRECILLAS



3.7 Propuesta de ordenación orientativa del ámbito.



Zaragoza AYUNTAMIENTO
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **31 MAR 2021**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza AYUNTAMIENTO
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **26 MAY 2021**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Fdo.: Luis Jiménez Abad

3.8 Ficha de datos urbanísticos (Anexo V NOTEPA)

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCION		
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General: PGOU, PGOU-S, NNSS o DSU		
FECHA	FEBRERO 2021				
1) DATOS GENERALES					
MUNICIPIO	ZARAGOZA		Nombre del municipio		
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0,5031	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-NC, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.